

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

4023685

**הוראות התכנית**

<p>כ"ג/15 מחוז מרכז 23-08-2015 תיק מס' נתקבל</p>	<p>תכנית מס' 401-0223685</p>
	<p>רחוב העליה - שינוי לחש/ מק/ 38 /12</p>



תכנית  
12-08-2015

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי חוף השרון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

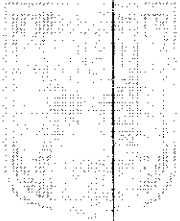
אישורים

401-0223685  
8/5/15  
2015006  
8/5/15

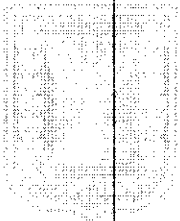


## דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה את חלוקת השטחים המותרים לבנייה למגורים, ללא שינוי בסך השטחים המותרים לבנייה במגרש.



משרד התכנון  
מדינת ישראל



משרד התכנון  
מדינת ישראל



משרד התכנון  
מדינת ישראל

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

רחוב העליה - שינוי לחש/ מק/ 12 / 38

שם התכנית

שם התכנית

1.1

401-0223685

מספר התכנית

ומספר התכנית

9.214 דונם

1.2 שטח התכנית

1.2

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1.3

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 6

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

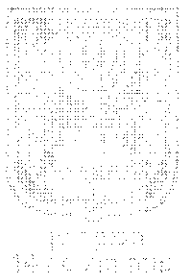
היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית**



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף השרון

188950 קואורדינאטה X

680425 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף השרון - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בצרה	העליה	3	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8975	מוסדר	חלק	96	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חש/ מק/ 12 / 38	2 - 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית



לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חש/ 10 / 11	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 10 / 11 ממשיכות לחול.	3932	217	17/10/1991
חש/ 10 / 15	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 10 / 15 ממשיכות לחול.	5215	3796	14/08/2003
חש/ מק/ 12 / 38	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ מק/ 12 / 38 ממשיכות לחול.	6187	2052	13/01/2011
חש/ 10 / 10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ 10 / 10. הוראות תכנית חש/ 10 / 10 תחולנה על תכנית זו.	3613	1209	16/01/1989
משמ/ 46 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 46 / 2 ממשיכות לחול.	4555	4963	07/08/1997
משמ/ 46 / חש	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 46 / חש ממשיכות לחול.	0		05/11/1987



מנהל תכנון ומתן  
מונה תדפיסה 14



מנהל תכנון ומתן  
מונה תדפיסה 14

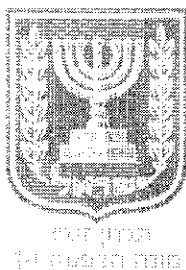


מנהל תכנון ומתן  
מונה תדפיסה 14

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עינב קוה-יאיר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			עינב קוה-יאיר			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		06/08/2015	עינב קוה-יאיר		06/08/2015	גליון: 1	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



מנהל תכנון  
14.08.2015

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	צדוק יחזקאל			בצרה	העליה	3	09-7480019	03-7313683	zadok1964@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צדוק יחזקאל			בצרה	העליה	3	09-7480019	03-7313683	zadok1964@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



מנהל תכנון  
14.08.2015

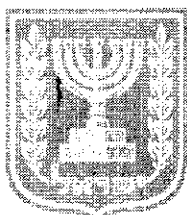
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	אילנה יחזקאל			בצרה	העליה	3	09-7480019	03-7313683	zadok1964@gmail.com
חוכר	צדוק יחזקאל			בצרה	העליה	3	09-7480019	03-7313683	zadok1964@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עינב קוח-יאיר			ראש העין	אתרוג	23	03-9030793	03-9030793	einavk@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	אריה פלנר	737		כפר נטר	השיטה	28	09-8997260	09-8997264	felner@netvision.net.il



משרד התכנון  
מנהל המבחנים והרשמות



משרד התכנון  
מנהל המבחנים והרשמות



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מועד הדפסה 14

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

שינוי הוראות בינוי ללא תוספת זכויות בניה

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. יותר ניווד שטח עיקרי בסך 40 מ"ר בין המבנים למגורים במגרש ללא תוספת זכויות בניה.
- ב. תותר הקמת מצללות על 25% משטח הקרקע הפנוי באזור המגורים בנחלה.
- ג. קביעת הוראות בינוי.



תכנון זמין  
מועד הדפסה 14



תכנון זמין  
מועד הדפסה 14

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	9.214
------------------	-------



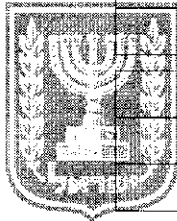
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3		3		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	450		450		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



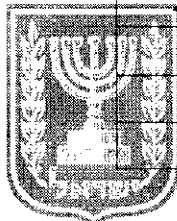
יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים בישוב כפרי	961	בלוק ע/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	961
קרקע חקלאית	962	בלוק ע/עצים לשימור	קרקע חקלאית	962

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,528.31	27.44
קרקע חקלאית	6,686.2	72.56
סה"כ	9,214.51	100

##### מצב מוצע



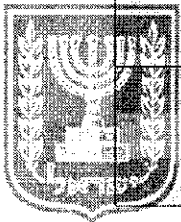
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,528.31	27.44
קרקע חקלאית	6,686.2	72.56
סה"כ	9,214.51	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>א. תותר הקמת מצללות בשטח עד 25% משטח הקרקע הפנוי באזור המגורים בנחלה.</p> <p>ב. המצללות יהיו בנויות מחומרים קשיחים בלבד.</p> <p>ג. היחס בין השטח המקורה של המצללה לשטחה הפתוח יהיה אחיד, והשטח המקורה לא יעלה על 60% משטח המצללה.</p> <p>ד. המצללה תהיה אופקית.</p>
ב	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>למרות האמור לעיל יותר ניוד שטחים עיקריים בין מבני המגורים במגרש עד 40 מ"ר, בתנאי שסה"כ השטח המותר לבנייה יהיה ללא שינוי. הניוד לא יחול על יחידת הורים בגודל 55 מ"ר.</p>



רשות תכנון ובינוי  
מונה תדפיס מס' 14



רשות תכנון ובינוי  
מונה תדפיס מס' 14



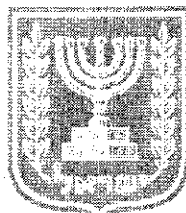
רשות תכנון ובינוי  
מונה תדפיס מס' 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



התכנון  
משרד התכנון



התכנון  
משרד התכנון

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**  
 תנאי להיתר בניה הינו הריסה של כל הבנייה הקיימת ללא היתר.

**6.2 הוצאות הכנת תוכנית**  
 יזמי התכנית יפצו ו/או ישפו את הוועדה המקומית לתכנון ובניה חוף השרון בגין כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 שתוגש כנגד הוועדה המקומית עקב אישורה של התכנית, לרבות הוצאות הוועדה המקומית בגין כל דרישה או תביעה כאמור.

**6.3 היטל השבחה**  
 יוטל וייגבה כחוק.

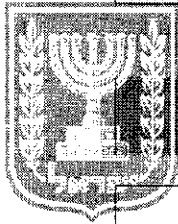
**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

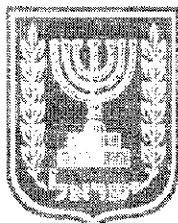
**7.2 מימוש התכנית**  
 היתר בניה יוצא לאחר מתן תוקף לתכנית.



מחלקת תכנון ובינוי  
 מועצה הרחבה 14



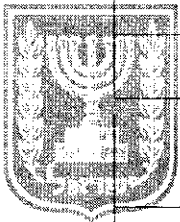
מחלקת תכנון ובינוי  
 מועצה הרחבה 14



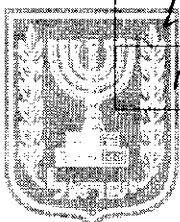
מחלקת תכנון ובינוי  
 מועצה הרחבה 14

**8. חתימות**

<b>שם:</b> צדוק יחזקאל שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>מגיש התכנית</b>
<b>שם:</b> צדוק יחזקאל שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>יזם</b>
<b>שם:</b> אילנה יחזקאל שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> צדוק יחזקאל שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> עינב קוה-יאיר שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> 10/8/2015 חתימה:	<b>עורך התכנית</b>



תלונות ומתן תשובות  
מזרח הרצליה 14



תלונות ומתן תשובות  
מזרח הרצליה 14



תלונות ומתן תשובות  
מזרח הרצליה 14

חתימת עינב קוה-יאיר  
טל/פקס 03-9030793  
נייד 052-4567145  
einavk@netvision.net.il